e-Finance, a.s.

Základní prospekt
Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance
v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- Kč a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč
s dobou trvání programu 25 let

Obsah

Kapitola I. - Úvod ... 4
Kapitola II. - Shrnutí prospektu ... 5
Oddíl A. Úvod a upozornění ... 5
Oddíl B. Emitent ... 6
Oddíl C. Cenné papíry ... 10
Oddíl D. Rizika ... 11
Oddíl E. Nabídka ... 13
Kapitola III. - Rizikové faktory ... 16
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi ... 16
1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky ... 16
2. Závislost Emitenta na realitním trhu ... 17
3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodejů ... 17
4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí ... 17
5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí ... 17
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů ... 17
7. Riziko objemu závazků ... 18
8. Rizika spojená s insolvenčním řízením ... 18
9. Rizika spojená se soudním řízením ... 19
10. Konkurence v oborech podnikání Emitenta ... 19
11. Riziko závislosti emitenta na dceřiných společnostech ... 19
12. Riziko nesplacení pohledávek ... 19
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům ... 19
1. Změna právních předpisů ... 19
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky ... 20
3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ... 20
4. Možná nízká likvidita dluhopisů ... 20
5. Možnost předčasného splacení dluhopisů ... 20
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů ... 20
Kapitola IV. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance a další údaje o nabízených dluhopisech ... 21
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance 21
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech ... 29
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny: ... 29
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům ... 29
3. Důvody nabídky ... 29
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy ... 29
Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky ... 32
Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...] 32
Oddíl B. Doplnění oddílu B. ... 33
Oddíl C. Další informace ... 34
1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů ... 34
2. Čestné prohlášení ... 34
Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech ... 35
Oddíl A. Odpovědné osoby ... 35
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt ... 35

2. Čestné prohlášení ... 35
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci ... 35
Oddíl C. Vybrané finanční údaje ... 36
Oddíl D. Údaje o Emitentovi ... 37
1. Historie a vývoj emitenta ... 37
2. Investice ... 39
Oddíl E. Přehled podnikání ... 40
1. Hlavní trhy ... 41
Oddíl F. Organizační struktura ... 43
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině ... 43
Oddíl G. Informace o trendech ... 49
Oddíl H. Odhady zisku ... 49
Oddíl I. Správní, řídící a dozorčí orgány ... 50
1. Představenstvo ... 50
2. Dozorčí rada ... 50
3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů 51
Oddíl J. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady ... 51
Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby ... 51
Oddíl L. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta ... 52
Oddíl M. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta ... 52
1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních ... 53
2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta ... 53
Oddíl N. Doplňující údaje ... 53
1. Základní kapitál ... 53
2. Společenská smlouva a stanovy ... 53
Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence ... 53
Oddíl P. Zveřejněné dokumenty ... 53
Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi ... 55
Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku ... 56
Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku ... 77

Kapitola I. - Úvod

Tento Základní prospekt neobsahuje konečné podmínky vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu ve smyslu § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpis (dále jen „Konečné podmínky nabídky“). Za konečný prospekt jednotlivé emise dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu se považuje tento Základní prospekt a Konečné podmínky pro danou emisi (dále jen „Prospekt“ nebo též „Prospekt Dluhopisů“). Konečné podmínky nabídky budou obsahovat rovněž příslušný Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 1.000.000.000,- Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000,- Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Programu, činí 25 let.

Emisní podmínky obsažené v Kapitole IV tohoto dokumentu jsou společné emisní podmínky pro předem neurčený počet emisí dluhopisů v rámci nabídkového programu a označují se jako Dluhopisový program. Za emisní podmínky jednotlivé emise v rámci dluhopisového programu se považuje Dluhopisový program a Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

V Konečných podmínkách nabídky pro danou emisi je u doplňovaných podmínek emise a náležitostí dluhopisu zachováno stejné názvosloví pojmů jak jsou tyto pojmy definovány v rámci tohoto dokumentu.

Toto shrnutí, jakož i celý Základní prospekt dluhopisů byly vyhotoveny k datu 11.7.2016

Kapitola II. - Shrnutí prospektu

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	**Upozornění**	Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod Prospektu. Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek. Emitent upozorňuje potencionální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad Prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu, nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent Dále upozorňuje, že Prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.

A.2	**Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli**	Emitent **nesouhlasí** s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
Oddíl B. Emitent		
B.1	**Právní a obchodní název emitenta**	e-Finance, a.s.
B.2	**Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace**	Sídlem emitenta je Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, Česká republika. Emitent je akciovou společnosti Právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663.
B.4b	**Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují**	Emitenta na realitním trhu ovlivňuje především trend převisu nabídky věcí nemovitých (dále jen "nemovitostí") nad poptávkou po nemovitostech a dále trend dostupnosti hypotečních úvěrů k financování nákupů nemovitostí společně s náklady na tyto úvěry, zejména úrokovými sazbami a trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech.
B.5	**Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině**	Emitent je ovládající osobou obchodních korporací e-Finance Reality, s.r.o., která se zabývá developerskou činností, e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností a podnikáním v pohostinství, Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá stavební činností a nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, eFi Palace, s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí, e-Finance EU, a.s. která se zabývá správou vlastního majetku a zprostředkováním hypotečních úvěrů, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, eFi Palace Resort, s.r.o., který ke dni vyhotovení tohoto prospektu pro-

		vádí správu vlastního majetku a GLOBUS JIHLAVA, a.s. zabývající se správou vlastního majetku tvořeného multifunkční budovou v Jihlavě. S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Emitent vlastní 100% podíl na uvedených obchodních korporacích. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc který vlastní 83% akcií Emitenta, kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
B.9	**Prognóza nebo odhad zisku**	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

B.10	**Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích**	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.
B.12	**Vybrané finanční údaje**	Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta. Emitentovi dle §22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	10190	16161
Finanční výnosy	7230	8839
Mimořádné výnosy		3164
Provozní náklady	14178	18590
Finanční náklady	8540	9057
Hospodářský výsledek	656	551
Aktiva	217121	252132
z toho aktiva krátkodobá	73176	126410
z toho aktiva dlouhodobá	143945	125722
Vlastní kapitál	30811	29723
Cizí zdroje	185908	222376

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech je uveden dlouhodobý majetek včetně obchodních podílů a dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 220.552.000,-Kč

Náklady příštích období k datu prospektu tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 76.449.000,-Kč

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	**Podíl**	**Hodnota k 31.12.2014**	**Hodnota k 31.12.2015**
eFi Palace, s.r.o.	100%	42021	42501
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	174	570
e-Finance EU, a.s.	100%	2000	2106
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	-	98
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	-	3538
Hodnota podílů celkem:		44195	48813

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se o reálnou hodnotu podílů.

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.

V provozních nákladech jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - nájemné a náklady s tím spojené, inzerce, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.
Ve finančních nákladech jsou zahrnuty náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, úroky z provozních úvěrů, náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Čisté zvýšení peněžních prostředků činilo k 31.12.2015 částku ve výši 10.690.000,-Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 38.823.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši 900.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši

		-29.033.000,-Kč. Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky. Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.

B.13	**Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta**	Emitent dne 29.3.2016 koupil za cenu 33.000.000,- Kč 100% akcií společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., zabývající se správou vlastního nemovitého majetku a to konkrétně pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti s č.pop.1683/č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava. Uvedená akvizice byla financována částkou 10.000.000,-Kč z finančních prostředků Emitenta a částkou 23.000.000,-Kč z úvěru, který Emitentovi poskytl Moravský Peněžní Ústav – spořitelní družstvo. Emitent připravuje fúzi sloučením s uvedenou společností GLOBUS JIHLAVA, a.s. kdy nástupnickou společností bude Emitent.
B.14	**Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině**	Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 1.5.2016 v celkové výši 61.211.832,16,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
B.15	**Popis hlavních činností emitenta**	Předmětem činnosti emitenta je správa vlastního majetku, realitní činnost a odborné poradenství v oblasti realit.
B.16	**Osoby ovládající emitenta**	Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc., který vlastní 83% akcií společnosti e-Finance, a.s. kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
B.17	**Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním**	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

Oddíl C. Cenné papíry		
C.1	**Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů**	Jedná se o listinné dluhopisy [označené ...], na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [...] s datem emise [...] a celkovou jmenovitou hodnotou emise [...]. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
C.2	**Měna emise cenných papírů**	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
C.5	**Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů**	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
C.8	**Popis práv spojených s cennými papíry**	S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu. S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami. S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. [Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o […].]. Vlastník dluhopisu nemá právo žádat jeho předčasné splacení, s výjimkou případů dle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů. Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta. Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.
C.9	**Výnos dluhopisu, úroková sazba**	<u>Nominální úroková sazba</u> - pevný výnos [...] % p.a. <u>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</u> Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k [...] (dále jen "Den výplaty úroku"). "Výnosovým obdobím" se rozumí jedno roční období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následu-

		jícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů. <u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:</u> - Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu. - <u>Uvedení výnosu:</u> - částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené ve společných emisních podmínkách dluhopisového programu. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru. <u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u> – [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].
C.10	**Derivátová složka platby úroku**	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
C.11	**Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu**	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
Oddíl D. Rizika		
D.2	**Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta**	Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika: 1) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. 2) Závislost Emitenta na realitním trhu, kdy případné zhoršení situace na realitním trhu v České republice či neschopnost Emitenta vybrat vhodné nemovitosti s ohledem na načasování prodeje, lokalitu a tržní cenu může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. 3) Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich

		prodejů - V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. 4) Riziko ztráty hodnoty nemovitostí - tržní hodnota nemovitosti, tj. částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám. 5) Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí - Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma. 6) Riziko neschopnosti Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů. V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat. 7) Riziko objemu závazků, které znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů, Celkový aktuální poměr závazků Emitenta tvořených dluhopisy, úroky z dluhopisů a krátkodobými závazky k aktivům tvořeným nemovitostmi, dalším dlouhodobým hmotným majetkem, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 90%. 8) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, 9) Rizika spojená se soudním a jiným řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, 10) Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů. 11) Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech, Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím půjček. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V

		případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi. 12) Riziko nesplacení pohledávek osobami s povinností uhradit Emitentovi pohledávku. Může nastat situace, kdy nastane nemožnost vymožení dlužných pohledávek Emitentem což může vést až k neschopnosti Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.
D.3	**Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry**	Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika: 1) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu. 2) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni. 3) Dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu, tedy toto v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů. 4) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. 5) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti. 6) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků Emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.
Oddíl E. Nabídka		
E.2b	**Důvody nabídky a použití výnosů**	Důvodem nabídky je zajištění peněžních prostředků pro záměry Emitenta vyjmenované níže v účelu použití čistého výnosu emise. Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na:

		[Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] / [Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] / [Refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem.] / [Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] / [Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] / [Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] / [Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.]
E.3	**Popis podmínek nabídky**	Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem. Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy [...] ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je [...]. Celková částka nabídky k datu emise je tedy [...]. Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...]. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...]. V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Pře-

		platek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku
E.4	**Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních**	[Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.] / […]
E.7	**Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi**	Nepoužije se - emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.

Chyba! Odkaz není platný.

Kapitola III. - Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.
Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Závislost Emitenta na realitním trhu
3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejího prodeje
4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí
5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
7. Riziko objemu závazků
8. Rizika spojená s insolvenčním řízením
9. Rizika spojená se soudním řízením
10. Konkurence v oborech podnikání emitenta
11. Riziko závislosti emitenta na dceřiných společnostech
12. Riziko nesplacení pohledávek

Emitent dále identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k k vydávaným Dluhopisům:

1. Změna právních předpisů
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky
3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou
4. Možná nízká likvidita dluhopisů
5. Možnost předčasného splacení dluhopisů
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita

může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

2. Závislost Emitenta na realitním trhu

Jedinými podnikatelskými aktivitami Emitenta jsou realitní činnost, obchodování s nemovitostmi, správa vlastních nemovitostí, správa a držení obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí. Hospodářské výsledky Emitenta jsou tedy závislé na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Pokud by došlo k podstatnému zhoršení situace na realitním trhu v České republice, nebo podstatnému snížení počtu osob, které potřebují rychle inkasovat kupní cenu za prodej jejich nemovitosti, mohly by tyto skutečnosti negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny.

3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodejů

V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. S ohledem na skutečnost, že nemovitosti jsou aktivum s nízkou likviditou hrozí, ze v případě nuceného prodeje nemovitostí Emitentem pod časovým tlakem Emitent dosáhne nižšího výnosu či ztráty, což povede ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí

Tržní hodnota nemovitostí, tj. částka za niž je možné nemovitosti případně prodat, podléhá změnám a je ovlivněna mnoha faktory, např. situací na trhu s nemovitostmi, celkovým stavem hospodářství a ekonomiky.

5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí

Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma. Ačkoli Emitent udržuje nemovitosti ve svém vlastnictví pojištěné, je možné, že povaha škodní události bude takového charakteru, který vyloučí krytí škody pojištěním.
Uvedené škodní události a jejich řešení mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a v závažných případech mohou vést až ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat.

Celkový objem dlouhodobých závazků Emitenta činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu částku ve výši 267.095.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 1.6.2016 činí částku celkem 113.334.000,-Kč.
Emitent upozorňuje zejména na riziko nemožnosti včasného splacení jednotlivých emisí dluhopisů emitovaných v rámci dluhopisového programu emitenta v případě, že výnos z upsání emise dluhopisů navazující na aktuálně splatnou emisi dluhopisů nedosáhne výše nesplacené části aktuálně splatné emise.

7. Riziko objemu závazků

Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. S růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.
Celkový objem závazků Emitenta činí k 31.12.2015 částku 222.376.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků částku 220.552.000,-Kč což odpovídá jmenovité hodnotě Emitentem vydaných dluhopisů . Tato částka se skládá z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 31.12.2015 ve výši 148.702.000,-Kč, a z časového rozlišení úroku za budoucí období ve výši 71.850.000,-Kč, , závazků z bankovních úvěrů výši 0,-Kč a závazku za ovládanou osobou ve výši 0,-Kč. Krátkodobé závazky blíže specifikované v rozvaze činí částku ve výši 1.824.000,-Kč.
Celkový objem aktiv Emitenta činí k 31.12.2015 částku ve výši 252.132.000,-Kč. Z toho dlouhodobé pohledávky činí částku 70.948.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částku ve výši 11.924.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částku 16.417.000,-Kč, zásoby (tvořené nemovitostmi) činí částku 25.288.000,-Kč, dlouhodobý hmotný majetek činí částku 5.960.000,-Kč, podíly v ovládaných osobách činí částku 48.813.000,-Kč a časové rozlišení činí částku 72.781.000,-Kč.
K datu 1.6.2016 činí celkový objem aktiv Emitenta částku 267.964.000 a celkový objem závazků emitenta částku 241.415.000,-Kč.

8. Rizika spojená s insolvenčním řízením

K datu vydání tohoto prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta nebo jeho dceřiné společnosti v budoucnosti vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolvenčního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Vzhledem k velice pomalému postupu českých soudů nelze vyloučit, že pokud bude takový neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta podán, může trvat i několik měsíců, než příslušný soud rozhodne o tomto návrhu. V tomto období by byl Emitent omezen v dispozici se svým majetkem, což by se negativně projevilo na jeho finanční situaci a výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně včas vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.
V případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, vlastníci dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení, a vlastníci dluhopisů se tedy vystavují přímému hmotnému riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu.

9. Rizika spojená se soudním řízením

K datu vydání prospektu Emitent není a doposud nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, který by významně souvisel s jeho provozem, finanční situací, případně emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

10. Konkurence v oborech podnikání Emitenta

Emitent se ve své činnosti zaměřuje především na podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání a nákupu obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí a realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí.
Situace, kdy Emitent nebude schopen obstát v konkurenci na trhu, či pokud dojde k významnému poklesu tržních cen nemovitostí, mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

11. Riziko závislosti emitenta na dceřiných společnostech

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím půjček. Celková výše půjček včetně vyčíslených úroků činí k datu prospektu částku 61.211.000,-Kč, což odpovídá 23% celkových aktiv Emitenta. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi.

12. Riziko nesplacení pohledávek

Osoby s povinností uhradit Emitentovi pohledávku mohou porušit své smluvní závazky vůči emitentovi a pohledávku neuhradit. Pohledávky Emitenta z běžného obchodního styku a pohledávky vůči řízeným osobám, nejsou zajištěné a v případě jejich řádného nesplacení či v případě soudního sporu o splacení pohledávky mohou vzniknout vícenáklady způsobující ztrátu. U nezajištěných pohledávek hrozí rovněž riziko celkového platebního selhání dlužníka a jeho insolvence způsobující nemožnost vymožení dlužné pohledávky.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Změna právních předpisů

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu.

2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky

Dluhopisy zakládají přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak. V důsledku toho se případní vlastníci Dluhopisů vystavují přímému hmotnému riziku, a to včetně zastavení výplaty úroků či jistiny nebo ztráty významné části či celé své investice v případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek.

3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Dluhopisy budou vydávány s pevnou úrokovou sazbou, což v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.

4. Možná nízká likvidita dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

5. Možnost předčasného splacení dluhopisů

V případě předčasného splacení dluhopisů ať již ze strany jeho vlastníka nebo ze strany emitenta bude tento krok ve svém důsledku znamenat pro vlastníka nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

V případě, že Emitent nebude schopen splatit závazky plynoucí z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení takových závazků vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolventním řízení. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.

Kapitola IV. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance a další údaje o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance

a) Náležitosti dluhopisu:

a.	Emitent:	e-Finance, a.s, IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
b.	Název dluhopisu:	[*bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]
c.	Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebude dluhopisům v konkrétních emisích přidělováno. Jiný údaj identifikující dluhopis: [*bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]
d.	Jmenovitá hodnota:	[*bude určena v doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]

e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy/, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.

f.	Výnos dluhopisu:	[*bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]
g.	Datum emise:	[*bude určeno v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]

h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho:

Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu. Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Všechny tyto osoby dále „Oprávněné osoby“.

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhod-

ném dni. Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě zastoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na její účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet oprávněné osoby uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek splatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.

i. Forma dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkovi tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách.
k. Datum splatnosti dluhopisu: [*bude určeno v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]

b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů:

Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.
[*Údaje o počtu dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

c) Lhůta pro upisování Dluhopisů:

Emisní období tohoto dluhopisového programu je 25 let ode dne zveřejnění společných emisních podmínek tohoto dluhopisového programu.
[*Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

d) Emisní kurz:

[*Emisní kurz bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

[*Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplňku dluhopisového programu*

pro konkrétní emisi dluhopisů.]

f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splácení emisního kurzu a předání dluhopisů:

Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

Den výplaty úroku bude stanoven v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s ustanovením písm. a) "Náležitosti dluhopisu", podbod h. "Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho" společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance.

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto společných emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající datem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku "BCK standard 30E/360", tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů

České republiky. Ke dni vyhotovení těchto společných emisních podmínek je právní úprava zdanění výnosů z dluhopisů zakotvena v zákonu č. 586/1992 Sb. zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZDP").

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z dluhopisů zakotveno v § 8 ZDP, kde v odst. 1) písm. a) jsou jako příjem z kapitálového majetku uvedeny také úroky a jiné výnosy z držby cenných papírů, tyto příjmy jsou podle § 8 odst. 3) ZDP samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně, kterážto zvláštní sazba daně činí dle ustanovení § 36 odst. 2) ZDP 15% z rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a emisním kursem dluhopisu nebo v případě jejich zpětného odkupu z rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a jejich emisním kursem, nebo z úrokového příjmu z dluhopisu.

Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance tedy tato právní úprava znamená, že z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15% z úrokového výnosu. Tuto daň odvede za vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně, a vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílčím základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyl. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. v) jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě než Emitentovi, a pokud se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak z příjmů za prodej dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.

Pro právnické osoby je zdanění výnosů dluhopisů stanoveno obecně tak, že předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem /§ 18 odst. 1) ZDP/ a na výnosy z dluhopisů, jakož i na výnosy z prodeje dluhopisů, se tedy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů právnických osob.

Případné odlišné podmínky zdanění či sazby daně budou uvedené v konečných podmínkách nabídky.

i) Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu:

Vydání jakož i splacení dluhopisů a vyplacení výnosů z dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.

j) Promlčení práv z dluhopisu:

Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni

schválení těchto společných emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu:

Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy/. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.

l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků

Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.

m) Rating emitenta, rating emise:

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

[*Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

n)

Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

o)

Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi:

[*Případný závazek Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi bude uveden v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu

[*Rozhodný den bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

[*Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta dle písmene s) těchto společných emisních podmínek je den zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto společných emisních podmínek.

r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu

Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.

s) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí emitenta

Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkovi dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto společných emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách emitenta, www.e-finance.cz. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.

t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o částku uvedenou v Doplňku dluhopisového programu.

v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZoDl") stanoví vlastníkům dluhopisů a emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v tomto bodě společných emisních podmínek:

Dle ustanovení § 21 odst. 1) emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,
b) návrhu na přeměnu emitenta,
c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu dluhopisu,
d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,
e) návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo
f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů

(dále jen "změny zásadní povahy").

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) ZoDl oprávněn svolat též vlastník dluhopisu.

Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků.

Vydal-li emitent více než jednu emisi dluhopisů, může ke změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených dluhopisů (dále jen „společná schůze vlastníků“).

Emitent pro účely svolání a konání schůze vlastníků pořídí výpis z evidence emise předmětných dluhopisů.

Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku emitenta, emitent nemusí schůzi vlastníků svolat.

Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen "svolavatel"), pokud nejde o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 a schůzi vlastníků svolá namísto emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu.
Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel (pokud jím není emitent) oznámí konání schůze vlastníků tímto způsobem:

a) zasláním oznámení písemně doporučenou poštou emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v písm. k) těchto emisních podmínek,

a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.
Oznámení obsahuje alespoň

a) údaje o emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a),
b) název dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,
c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Pokud se schůze vlastníků koná na návrh vlastníka dluhopisu, poskytne mu emitent potřebnou součinnost.
Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků dluhopisů.
Odpadne-li důvod pro svolání schůze vlastníků, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

Průběh schůze vlastníků:

(1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřeší-li se problematika společná všem emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká.

(2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15

dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 1.

(3) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 1 a 4 nezapočítávají.

(4) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplňku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu.. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až f), může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

(7) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků (odstavec 1) ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

(1) Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů (dále jen "společný zástupce"). Společný zástupce je oprávněn:

a) uplatňovat jménem všech vlastníků práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků,
b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
c) činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků.

(2) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný

zástupce vlastníků, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze vlastníků odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.

(3) Rozhoduje-li schůze vlastníků o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby schůze byla schopna se usnášet.

(4) Při výkonu své funkce je společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny schůze vlastníků. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

(5) Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením společného zástupce do funkce schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu společného zástupce se zájmy vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení společného zástupce do funkce.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

Veškeré rizikové faktory vztahující se k dluhopisům jsou uvedeny v Kapitole III. tohoto prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

3. Důvody nabídky

Důvody nabídky budou uvedeny konkrétně pro příslušnou emisi v konečných podmínkách nabídky.

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

Práva spojená s dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.

K účinnosti převodu vlastnictví dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky nebo prodeje vztahují, že tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná nařízení a omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují.

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole oddílu A. „Znění společných emisních podmínek dluhopisů e-Finance“.

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu je z výnosu dluhopisu (úroku) srážena daň ve výši 15 %. Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje.
Ke dni vyhotovení tohoto prospektu se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě § 42 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

Upisování emise nebylo dohodnuto s žádnými subjekty, a to ani nezávazně, emitent upisování dluhopisů zajišťuje sám prostřednictvím svých zaměstnanců. Z těchto důvodů ani nedošlo ani nedojde k uzavření žádné dohody o upisování, mimo smluv s konkrétními budoucími vlastníky dluhopisů.

S žadateli bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet dluhopisů, jež ten který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky.

V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Přeplatek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku.

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

Emitent neustanovil ani pro žádnou emisi dluhopisů v rámci tohoto dluhopisového programu neplánuje ustanovení organizace zastupující investory.

Výsledky veřejné nabídky každé emise budou zveřejněny do jednoho měsíce po ukončení veřejné nabídky na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy/

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 7.1.2016

Tento základní prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne ..., č.j.: ..., vedeném pod spisovou značkou ..., které nabylo právní moci dne ...

Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky

Dále je uveden vzor Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, který obsahuje Doplněk dluhopisového programu, kdy tyto Konečné podmínky nabídky budou vyhotoveny pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu e-Finance na základě tohoto základního prospektu.
Konečné podmínky nabídky budou obsahovat celkem tři kapitoly, kde Kapitola I. bude obsahovat Úvod, Kapitola II. bude obsahovat Shrnutí prospektu dle nařízení komise ES č. 809/2004, a Kapitola III. bude obsahovat samotný text Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, a to v tomto znění:

„

Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

Tyto konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů, obsahují Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance […].
Tyto konečné podmínky nabídky dluhopisů byly vypracovány pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se základním prospektem a jeho dodatky.
Základní prospekt a jeho dodatky jsou v souladu s článkem 14 směrnice 2003/71/ES zveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy/, a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.
Úplné údaje lze získat, jen pokud je základní prospekt vykládán ve spojení s konečnými podmínkami.
K těmto konečným podmínkám je přiložen souhrn konkrétní emise.

Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...]

Společné emisní podmínky dluhopisového programu e-Finance obsažené v kapitole IV. Základního prospektu dluhopisového programu dluhopisů e-Finance, se v bodech a)b., a)c., a)d., a)f., a)g., a)k., b), c), d), e), g), m), p), q), u), doplňují tak, jak je uvedeno níže.

a) Náležitosti dluhopisu:	
b. Název dluhopisu:	[...]
c. Údaje identifikující dluhopis:	Jiný údaj identifikující dluhopis: [.../nepoužije se]
d. Jmenovitá hodnota:	[...]
f. Výnos dluhopisu:	Pevný, [...% p.a.]
g. Datum emise:	[...]
k. Datum splatnosti dluhopisu:	[...]
b) Počet a číslování dluhopisů:	
Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu [...] ks o jmenovité hodnotě [...]. Každý z dluhopisů nese číselné označení od [...] do [...].	
c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	
Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od [...] do [....] Vydávání dluhopisů zabezpečuje emitent.	
d) Emisní kurz, měna emise:	

Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz. Měnou emise je Česká koruna, CZK.
e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí [....].
g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [...] p.a. Den výplaty úroku je [...]
m) Rating emise: [.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy [...], počínaje rokem [...].
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].
u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude ... měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...] %.

Oddíl B. Doplnění oddílu B.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech se doplňuje o následující:

Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:
Náklady celkem: [...]
Výnosy celkem: [...]

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu.

[*Podmínky zdanění dluhopisů či sazby daně odlišné vůči znění společných emisních podmínek: ....*]

[*Emitent přijal tyto závazky vztahující se k této emisi:*] /[*Emitent nepřijal závazek vztahující se k této emisi*]

[Emitentovi jsou známy tyto pro nabídku významné/konfliktní zájmy:...]

Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na: [...]

Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů.

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne [...].

Oddíl C. Další informace

1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky dluhopisů je Emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto dokumentu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Jménem e-Finance, a.s. dne […]

[... - *jméno*]	[... - *jméno*]
Předseda představenstva	[...*Místopředseda/člen*] představenstva

Údaje uvedené výše ve vzorovém znění Konečných podmínek nabídky v hranatých závorkách představují možnost jejich uvedení nebo případně neuvedení v Konečných podmínkách nabídky pro konkrétní emisi, a na místě kde jsou uvedeny tři tečky („...“) bude doplněn konkrétní údaj specifický pro danou emisi.

Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby

1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

Osobou odpovědnou za prospekt je emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 76976, jejímž jménem jedná předseda představenstva Radek Jakubec, MSc, MBA, a místopředseda představenstva Ivo Škaroupka.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2014, a 31.12.2015, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Jménem e-Finance, a.s.

Radek Jakubec, MSc, MBA	Ivo Škaroupka
Předseda představenstva	Místopředseda představenstva

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

Historické finanční údaje, , uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem a to Ing. Milanem Pavlackým, sídlem v Uherském Hradišti, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 0381, IČ: 415 96 391.
Sídlo: Uherské Hradiště, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06
Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2014 za účetní období končící 31.12.2015 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Veškeré další informace pocházející od třetích stran, uvedené v tomto prospektu, byly přesně reprodukovány, a podle vědomostí emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Výše uvedení auditoři nemají žádný významný zájem v emitentovi, tedy nejsou a v minulosti nebyli u Emitenta zaměstnáni, nejsou členy žádného orgánu Emitenta, nevlastní cenné papíry ani obchodní podíly Emitenta.

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	10190	16161
Finanční výnosy	7230	8839
Mimořádné výnosy		3164
Provozní náklady	14178	18590
Finanční náklady	8540	9057
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	7778	8972
Hospodářský výsledek	656	551
Aktiva	217121	252132
- z toho aktiva krátkodobá		125722
- z toho aktiva dlouhodobá		126410
Vlastní kapitál	30811	29723
Cizí zdroje	185908	222376

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.
Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny obchodní podíly, dlouhodobý majetek a dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 220.552.000,-Kč

Náklady příštích období k datu prospektu tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 76.449.000,-Kč

Čisté zvýšení peněžních prostředků činilo k 31.12.2015 částku ve výši 10.690.000,-Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 38.823.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši 900.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši -29.033.000,-Kč.

Hodnota podílů v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	**Podíl**	**Hodnota k 31.12.2014**	**Hodnota k 31.12.2015**
eFi Palace, s.r.o.	100%	42021	42501
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	174	570

e-Finance EU, a.s.	100%	2000	2106
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	-	98
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	-	3538
Hodnota podílů celkem:		44195	48813

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se o reálnou hodnotu podílů.

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Aktiva tvoří majetek Emitenta a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v obchodních korporacích, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti Emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: www.e-finance.cz.

b) Historická činnost Emitenta

Od svého založení se Emitent zaměřoval na:

1) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financí**, zejména poradenskou a zprostředkovatelskou činnost spojenou s investicemi do nemovitostí a investičních podílových fondů – jedná se o investice do rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR v hodnotách do 35 mil. Kč a dále zejména o investice do následujících investičních fondů: akciové fondy - základní, akciové fondy - sektorové, akciové fondy - regionální, akciové fondy - s investičním stylem, fondy s ochranou kapitálu a peněžní fondy, dluhopisové fondy pro střednědobé investování.

2) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financování nákupu nemovitostí** – jedná se zejména o poradenskou činnost v oblasti poskytování hypotečních úvěrů občanům ČR na nákup rezidenčních nemovitostí. Emitent předkládá klientům zamýšlejícím koupit rezidenční nemovitost nabídky na financování koupě nemovitosti od několika bankovních institucí a

poukazuje na rozdíly mezi jednotlivými nabídkami. V případě, že si klient vybere některou variantu z předložených nabídek, Emitent zprostředkuje uzavření úvěrové smlouvy mezi bankovní institucí a klientem.

3) **Poradenskou činnost v oblasti strategického řízení podniků a podnikových financí** – jedná se o poradenství a vedení účetnictví malým a středním soukromým organizacím na území ČR.

4) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti krytí pojistných rizik**. Jedná se o organizaci výběrových řízení na pojistitele majetku, odpovědnosti a zaměstnanců organizace, popřípadě jiných souvisejících rizik s činností organizace. Klienty Emitenta v této oblasti podnikání jsou soukromé firmy od malých po střední organizace a veřejnoprávní instituce především z oblasti školství. Jedná se také o poradenství zejména občanům ČR, týkající se výběru vhodného pojistitele soukromého pojištění.

5) **Realitní činnost** v následujícím rozsahu: zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR, koupě a následný prodej zejména rezidenčních nemovitostí na území ČR. Součástí realitní činnosti Emitenta je i zajišťování právního poradenství a poradenství týkajícího se inženýrských činností v oblasti nemovitostí.

c) Aktuální činnosti Emitenta

Emitent se aktuálně zaměřuje na vykonávání realitní činnosti, developerské činnosti a činností souvisejících s nákupem, prodejem a pronájmem nemovitostí, zprostředkováním činností souvisejících s nemovitostmi, reklamní, inzertní a vydavatelskou činnost, dále stavební a inženýrskou činnost.
Emitent dále vykonává činnosti související s provozem nemovitostí ve vlastnictví Emitenta či jím ovládaných společností. Jedná se o provoz ubytovacích zařízení, hotelu, restaurace, fitness centra, bazénu, pronájem komerčních prostor, pronájem bytových jednotek, pronájem nemovitostí.

d) Skupina ovládaná Emitentem
Ode dne 25.10.2002 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o. (dřívějším názvem RPF realitní a poradenská firma, s.r.o.).

Ode dne 19.11.2007 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Café, s.r.o., která do 30.9.2011 provozovala kavárnu na prestižní adrese v centru Brna, a sloužila také k propagaci značky e-Finance a podpoře aktivit skupiny e-Finance. Ke dni 1.10.2011 společnost e-Finance Café, s.r.o. smlouvou o prodeji části podniku provoz zmiňované kavárny prodala a ukončila tak svoji dosavadní hlavní činnost. K tomuto kroku společnost přistoupila v důsledku rozhodnutí Emitenta jako jediného jejího společníka. Společnost e-Finance Café, s.r.o. byla z rozhodnutí Emitenta přejmenována a nově nese obchodní firmu e-Finance Developer, s.r.o. a zabývá se nadále kromě provozu restaurace pod obchodním označením "Stará Tkalcovna" a v roce 2016 nově otevřené kavárny pod obchodním označením "eFi Café Reduta", také developerskou činností.

Ode dne 7.1.2011 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor.

Ode dne 28.11.2012 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace, s.r.o., která byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábrdovice, č.p. 234. Tato společnost provozuje hotel s konferenčními prostory a fitness centrem.

Ode dne 8.7.2014 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance EU, a.s., která se zabývá zprostředkováním hypotéčních úvěrů.

Ode dne 18.2.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o., která spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku.

Ode dne 12.3.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku zejména pozemků v centru Brna, na ulici Bratislavská.

Ode dne 29.3.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., zabývající se správou vlastního nemovitého majetku a to konkrétně pozemku v centru Jihlavy, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti. Emitent připravuje fúzi sloučením s uvedenou společností GLOBUS JIHLAVA, a.s. kdy nástupnickou společností bude Emitent.

e) Činnosti Emitentem nadále nevykonávané
Na přelomu roku 2013 a 2014 Emitent provedl reorganizaci svých podnikatelských činností v tom smyslu, že přestal vykonávat činnost pojišťovacího makléře, činnost pojišťovacího agenta, činnost investičního zprostředkovatele a činnost zprostředkování a poskytování spotřebitelského úvěru.

f) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent celkem 4 emise dluhopisů, přičemž tento prospekt je 1. základním prospektem dluhopisového programu.

K datu vydání tohoto prospektu Emitent vydal tyto dluhopisy:

Název Emise	Datum Emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance I	30.9.2009	30.9.2019	31.680.000,-Kč	7 % p.a.	10.000,-Kč
e-Finance II	5.1.2011	5.1.2021	75.480.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance III	10.10.2012	10.10.2022	79.940.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	55.160.000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-Kč

2. Investice

Ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky Emitent dne 29.3.2016 koupil za cenu 33 000 000 Kč 100% akcií společnosti Globus Jihlava, a.s., zabývající se správou

vlastního nemovitého majetku a to konkrétně pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti, multifunkční budova obchodního a administrativního centra s užitnou plochou 4200m^2 označená č.pop.1683 / č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava.

Emitentova dceřiná společnost e-Finance EU, a.s. ke dni tohoto prospektu podala Jihomoravskému kraji nabídku na odkup pozemku p. č. 3811 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 1903 obč. vyb., část obce Černá Pole, jako jeho součástí, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zapsaného na LV č. 1712 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to za celkovou kupní cenu 42.150.000,-Kč. Investice bude financována z finančních prostředků Emitenta, přičemž Emitent nevylučuje možnost budoucího refinancování nákladů na pořízení této investice prostřednictvím dlouhodobého úvěru poskytnutého Emitentovi bankou či spořitelním družstvem.

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k jiným než zde uvedeným budoucím investicím.

Oddíl E. Přehled podnikání

Hlavní činností emitenta je:

Realitní činnost

Jedná se o hlavní činnost emitenta a z hlediska zásadních finančních ukazatelů jako jsou obrat a zisk obchodní korporace o jedinou hlavní činnost emitenta.

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

Investice do nemovitostí

Emitent nakupuje nemovitosti na území ČR, provádí jejich revitalizaci a následný prodej, nebo je vkládá formou zvýšení základního kapitálu do dceřiných společností, které dále provádí přestavbu či rekonstrukci těchto nemovitostí, jejich správu, pronájem či prodej.
Aktuálně Emitent provádí revitalizaci bytového domu se šestnácti bytovými jednotkami č.p. 699, který je součástí pozemku parc.č. 803/4 v obci Brno, katastrálním území Chrlice, zapsáno na LV č.1119 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Investice do obchodních korporací zabývající se developerskou činnosti ve vztahu k nemovitostem

Emitent investuje do obchodních korporací zabývající se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, tzn. do obchodních korporací mající ve svém obchodním majetku nemovitosti určené k dlouhodobému či krátkodobému pronájmu a obchodních korporací zabývající se výstavbou, přestavbou či rekonstrukcí nemovitostí patří-

cí do obchodního majetku těchto obchodních korporací a tyto nemovitosti jsou určeny k následnému prodeji.

V současnosti se jedná o následující obchodní korporace, ve kterých emitent má 100% majetkový podíl, jejichž stručný popis je uveden níže a vybrané finanční údaje dále v Oddílu F.

1. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2015) dosáhl v roce 2015 HDP České republiky zvýšení o 4,3 %, hrubá přidaná hodnota vzrostla o 3,8 %. Pokračující růst ekonomiky České republiky - který trval již osm čtvrtletí poukazuje na dobrou kondici ekonomiky České republiky. V porovnání s celou EU, kde se HDP v prvních třech čtvrtletích roku zvýšil meziročně o 1,8 %, byl tuzemský růst více než dvojnásobný. Ve srovnání s eurozónou (+1,5 %) stoupl výkon české ekonomiky dokonce trojnásobně rychle.
Navzdory růstu disponibilních příjmů domácností i přetrvávání historicky nízkých úrokových sazeb a zatím pozvolného růstu cen rezidenčních nemovitostí se bytová výstavba od svého dna (rok 2013) odráží jen zvolna. Počet zahájených bytů v roce 2015 vzrostl meziročně o 8,3 % Více bylo jak bytů v rodinných (proti loňskému historickému minimu o 6,7 %), tak i v bytových domech (+3,1 %), jejichž produkce byla obdobím recese zasažena intenzivněji.
Klíčovou složkou poptávky, co se týče růstu české ekonomiky v roce 2015, byly investice. Zatímco v 1. čtvrtletí stouply v meziročním srovnání o 3,0 %, ve 2. čtvrtletí byly vyšší již o 7,4 % a ve 3. čtvrtletí dokonce o 8,3 %. Ve 4.čtvrtletí poté o 0,9% klesly. Zdrojem zrychlujícího růstu investic byla jednak snaha vládních institucí dočerpat co nejvíce peněz z fondů Evropské unie, které byly ČR přiděleny v rámci programového období 2007–2013, jednak zvětšující se ochota firem investovat do obnovy a rozvoje. Firmy na investice uvolňovaly vysoké zisky z roku 2014, a jak ukazuje bankovní statistika, přestaly se obávat zadlužení a začaly si na investice i více půjčovat. Koncem roku 2015 začaly mimořádné faktory působící na růst české ekonomiky vyprchávat a ekonomika v dynamice ztrácet.
Podle věcného členění tvorby hrubého fixního kapitálu stouply v roce 2015 především nákupy dopravních prostředků a zařízení (+14,9 %), nárůst investic nefinančních podniků rámovaly ale i vyšší investice do ICT, strojů a zařízení (+5,9 %) a dva roky nepozorovaný růst investic do produktů duševního vlastnictví. Zrychlené čerpání peněz z fondů EU se promítalo velmi silně v investicích do budov a staveb (+9,2 %), přitom jejich přírůstek byl nejvyšší – podobně jako u výdajů na konečnou spotřebu vládních institucí – ve 3. čtvrtletí (+13,6 % meziročně). Také domácnosti byly v loňském roce vysoce aktivní a pomohly tomu i nízké úrokové sazby z úvěrů na bydlení – investice do staveb pro bydlení stouply o 7 %.

Realitní trh

Realitní trh v České republice v roce 2015 dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2015) udržel růstový trend navazující na růst ekonomiky, kdy již v prvním čtvrtletí došlo k mírnému růstu cen bytů, patrnému zejména u nových bytů v Praze

(1,7%), který pokračoval výraznějším růstem ve druhém čtvrtletí (2,8%), který ve třetím čtvrtletí zmírnil tempo (0,4%) a ve čtvrtém čtvrtletí zmírnění pokračovalo (0,2%). U cen starších bytů v prvním čtvrtletí roku 2015 došlo k mírnému růstu cen u bytů v Praze (0,5%), kdežto ceny v ČR mimo Prahu stagnovaly. Růst cen v Praze pokračoval i v druhém (1,5%), třetím (2,2%) a čtvrtém (0,2%) čtvrtletí, přičemž se růst rozšířil i mimo Prahu ve druhém čtvrtletí (2,3%) a pokračoval i ve třetím (2,9%) a čtvrtém (2%) čtvrtletí.
Dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu a https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2015) ceny nemovitostí v ČR rostly od roku 2005 v průměru o více jak 15% ročně a začaly klesat až ve druhé polovině roku 2008. Na konci roku 2009 byly ceny nemovitostí v průměru na úrovni 95% roku 2008. Začátkem roku 2010 došlo k mírnému oživení trhu avšak po zbytek roku trh pokračoval v sestupné tendenci byť podstatně mírnější než propad z roku 2009. Tento stav pokračoval i v roce 2011 a 2012, kdy se na konci roku pokles cen - jak nabídkových, tak realizovaných - zastavil a na počátku roku 2013 ceny nemovitostí spíše stagnovaly, přičemž oživení přišlo ve druhém čtvrtletí roku 2013 a pokračovalo v průběhu roku 2014 mírným růstem jak nabídkových tak realizovaných cen, přičemž v roce 2015 pozvolný růst cen pokračoval.

Hypoteční trh

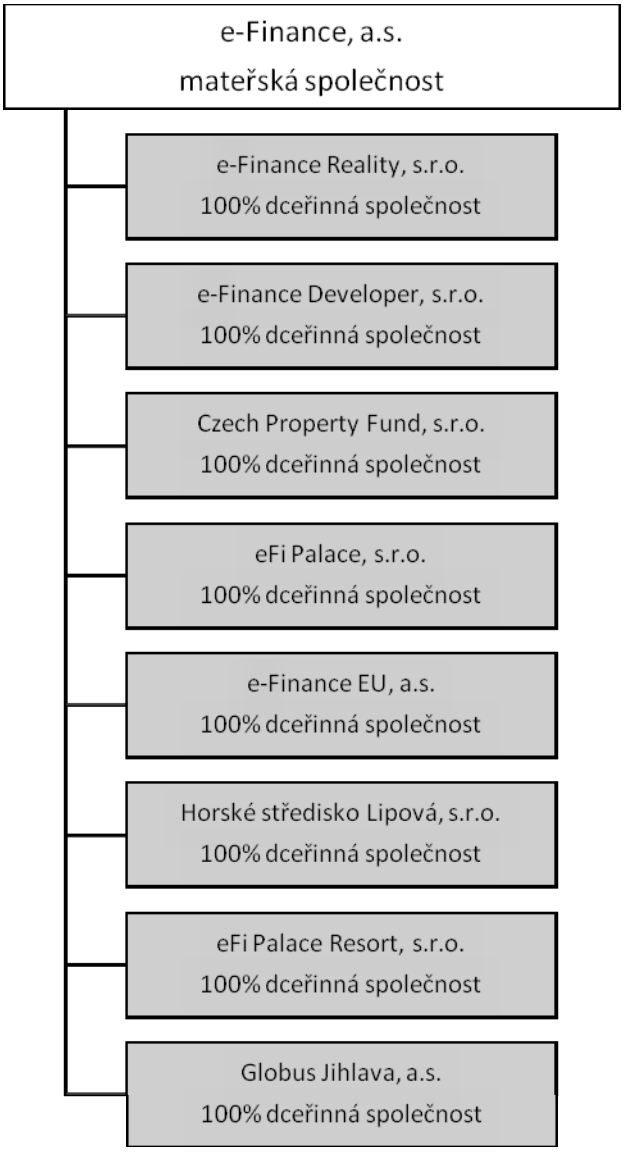
Dle informací českého statistického úřadu (viz internetová adresa: https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2015) dochází v české ekonomice k rychlému růstu cen nemovitostí, tento vývoj je podporován nízkými úrokovými sazbami promítajícími se do nárůstu objemu úvěrů na bydlení.
Velmi nízké úrokové sazby z úvěrů na bydlení – v prostředí rostoucích příjmů domácností a při nízké míře nezaměstnanosti – motivovaly domácnosti k tomu, aby si pořizovali vlastní bydlení resp. si koupí nemovitosti a jejím pronájmem zajišťovaly budoucí přísun peněz. Sazby byly nízké po celý rok 2015, bez ohledu na fixaci. Absolutně nejvýhodnějších podmínek, a to historicky, dosáhli nicméně ti, kteří si úvěr sjednali v červnu při fixaci úrokové sazby nad 1 rok do 5 let (2,32 %).
Objem úvěrů poskytnutých domácnostem na nákup bytu nebo domu stoupl na konci roku 2015 o 8 % meziročně, nejrychleji od července 2010. Nejčastěji využívané hypoteční úvěry narostly o 8,8 %, odklon od standardních úvěrů ze stavebního spoření ale pokračoval (-9,6 %) a ani překlenovací úvěry nebyly v dynamice přesvědčivé (+3,2 %).

Emitent má dvanáctiletou zkušenost s působením na výše popsaných trzích.
Emitent prohlašuje, že jeho postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

Oddíl F. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 79 zák. 90/2012 O obchodních korporacích.



e-Finance, a.s. je ovládající osobou osmi dceřiných společností: e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Palace, s.r.o.,

e-Finance EU, a.s., Horské středisko Lipová, s.r.o., a eFi Palace Resort, s.r.o., Globus Jihlava, a.s. ve kterých vlastní 100% podíly.

e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavěných nemovitostí. Aktuálně společnost e-Finance Reality, s.r.o. připravuje výstavbu bytového domu o deseti bytových jednotkách v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato připravovaná výstavba je ve fázi podané žádosti o společné územní rozhodnutí a stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 4.487.000,-Kč. Dále společnost e-Finance Reality, s.r.o. připravuje výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato připravovaná výstavba je ve fázi vydaného pravomocného územního rozhodnutí a podané žádosti o stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 11.256.000,-Kč

Základní údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.
IČO: 25554824
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	16105	1544
Finanční výnosy	36	5
Provozní náklady	21789	5213
Finanční náklady	1323	2095
Hospodářský výsledek	2594	-5759
Aktiva	11414	15976
Dlouhodobý majetek	3917	3543
Dlouhodobé pohledávky	3111	3025
Zásoby	0	9117
Krátkodobé pohledávky	249	154
Krátkodobý finanční majetek	3806	91
Časové rozlišení	331	22
Vlastní kapitál	-5163	-10929
Základní kapitál	100	100
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-7857	-5264
Hospodářský výsledek běžného období	2594	-5766

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Rozdíl v provozních výsledcích je způsoben mimořádným výnosem z prodeje části podniku v roce 2014.

Dlouhodobý majetek je tvořen převážně pozemky a zásoby jsou tvořeny rozestavěnou výstavbou rodinných domů.

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností,zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno Bratislavská 234/52 a dále provozuje restauraci a kavárnu "eFi Café Reduta" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012.
Základní údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.
IČO: 27754979
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu: 19. 11. 2007

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.
Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	**k 31.12.2014**	**k 31.12.2015**
Provozní výnosy	13986	12058
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	13071	13489
Finanční náklady	714	1021
Hospodářský výsledek	201	-2453
Aktiva	7385	4567
Dlouhodobý majetek	1674	1267
Zásoby	274	493
Krátkodobé pohledávky	1028	1119
Krátkodobý finanční majetek	4356	1531
Časové rozlišení	123	158
Vlastní kapitál	-3233	-5686
Základní kapitál	200	200
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-3634	-3433
Hospodářský výsledek běžného období	201	-2453

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením.

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.
Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Czech Property Fund, s.r.o.

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Aktuálně se zabývá stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku.
Základní údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.
IČO: 292 60 833
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

Vybrané finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.
Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	**k 31.12.2014**	**k 31.12.2015**
Provozní výnosy	53973	43467
Finanční výnosy	1	0
Provozní náklady	52004	40512
Finanční náklady	1707	2768
Hospodářský výsledek	206	190
Aktiva	37374	24944
Dlouhodobý majetek	3760	3539
Zásoby	8218	6527
Krátkodobé pohledávky	24151	9454
Krátkodobý finanční majetek	1199	5372
Časové rozlišení	46	52
Vlastní kapitál	437	570
Základní kapitál	200	200
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	-29	177
Hospodářský výsledek běžného období	263	190

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.

eFi Palace, s.r.o.

Společnost eFi Palace, s.r.o. byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy multifunkčního objektu zahrnujícího hotel, ubytovací jednotky, restauraci, fitness cen-

trum a nebytové prostory v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábrdovice, č.p. 234.
Základní údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.
IČO: 293 78 702
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 28.11.2012

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.
Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	61341	26445
Finanční výnosy	8	4
Provozní náklady	57494	16772
Finanční náklady	5754	9648
Hospodářský výsledek	-1899	25
Aktiva	185513	219671
Cizí zdroje	141704	173696
- z toho vydané dluhopisy	43020	83850
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	33212	13712
- z toho krátkodobé závazky	15472	7298
- z toho úvěr	50000	68836
Vlastní kapitál	42476	42501
Základní kapitál	47200	47200
Hospodářský výsledek minulý	-2180	-4724
Hospodářský výsledek běžného období	-2544	25

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance EU, a.s.

Společnost e-Finance EU, a.s. byla založena za účelem zprostředkovávání hypotéčních úvěrů.
Základní údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.
IČO: 031 78 307
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 8. července 2014

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.
Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	17	392
Finanční výnosy	0	37
Provozní náklady	45	261
Finanční náklady	0	2
Hospodářský výsledek	-28	166
Aktiva	1972	2151
Vlastní kapitál	1972	2106
Základní kapitál	2000	2000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Palace Resort, s.r.o.

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábrdovice, zapsaných na LV č. 565 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu sedmipodlažní multifunkční budovy. Tato připravovaná výstavba je ve fázi podané žádosti o odstranění stávající stavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 7.391.000,-Kč

Základní údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.
IČO: 03885453
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 12. března 2015

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

Společnost nevykonávala v roce 2015 žádnou činnost.

Horské středisko Lipová, s.r.o.

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenicku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Lipová-Lázně, katastrální území Horní Lipová, zapsaného na LV č. 621 vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník.

Základní údaje o společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o.
IČO: 03807860
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 18. února 2015

Vybrané finanční údaje o společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o.

Popis	k 31.12.2015
Provozní výnosy	0
Finanční výnosy	0
Provozní náklady	160
Finanční náklady	2
Hospodářský výsledek	-162
Aktiva	3639
Vlastní kapitál	3538

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Globus Jihlava, a.s.

Společnost Globus Jihlava, a.s. se zabývá správou vlastního nemovitého majetku, multifunkční budovy - stavby občanské vybavenosti č.p. 1683 na pozemku parc. č. 3440. v obci Jihlava, katastrálním územní Jihlava, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava.

Základní údaje o společnosti Globus Jihlava, a.s.
IČO: 29294169
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 30. září 2011

Vybrané finanční údaje o společnosti Globus Jihlava, a.s.

Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	4582	4496
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	5272	5182
Finanční náklady	10	8
Hospodářský výsledek	-568	-259
Aktiva	26042	25583
z toho aktiva krátkodobá	611	434
z toho aktiva dlouhodobá	25431	25149
Vlastní kapitál	23693	24902
Základní kapitál	18730	18730
Kapitálové fondy	5459	6927
Ztráta minulých období	-496	-755

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Oddíl G. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňuje především trend převisu nabídky nemovitostí nad poptávkou po nemovitostech a dále trend dostupnosti hypotečních úvěrů k financování nákupů nemovitostí společně s náklady na tyto úvěry, zejména úrokovými sazbami a trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech.

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Oddíl I. Správní, řídící a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídícím orgánem Emitenta je představenstvo, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo společnosti má tři členy, kteří jsou voleni a odvolávání valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období.
V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří představenstvo:

Předseda:	Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793, Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka Pracovní adresa: v sídle Emitenta
Místopředseda:	Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900, Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka Pracovní adresa: v sídle Emitenta
Člen:	Mgr. Daniel Sobotka MSc r.č. 791116/3909 Vojkovice, Mácova 235, PSČ 667 01, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada má tři členy. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je tříleté. Funkce člena dozorčí rady může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.
V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda:	Lenka Chládková, r.č. 645502/1111, Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka Pracovní adresa: v sídle Emitenta
Místopředseda:	JUDr. Jáchym Kanarek, r.č. 570422/2458, Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce Pracovní adresa: Brno, Smetanova 17, PSČ 602 00
Člen:	Petr Barša, r.č. 721005/3796, Brno, Labská 253/21, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci obchodního zástupce Pracovní adresa: v sídle Emitenta

3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárního orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů dozorčích orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Emitent prohlašuje, že členové statutárního orgánu a dozorčích orgánů nevykonávají vně Emitenta žádné činnosti, které by mohly vést ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi vůči Emitentovi a jejich soukromými nebo jinými povinnostmi.

Emitent prohlašuje, že členové statutárního orgánu a dozorčích orgánů nevykonávají vně Emitenta žádné činnosti, které by mohly být pro Emitenta významné.

Oddíl J. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady

Dozorčí rada:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popř. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti a na takto svolané valné hromadě navrhuje potřebná opatření,
- navrhuje představenstvu nebo valné hromadě opatření, která považuje za vhodná,
- projednává podnikatelské záměry společnosti včetně finančních plánů, rozpočtů, organizační struktury a jejich změn,
- vyjadřuje se ke zprávě o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za uplynulý rok, kterou předkládá představenstvo valné hromadě

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.

Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 83% akcií Emitenta a současně 83% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.
Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsaným vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně.

Emitentovi nejsou dále známa jakákoli ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Oddíl L. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2014 a končící 31.12.2015 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Oddíl M. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2014, končící 31. 12. 2015 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Emitent má vůči společnostem jím ovládaným, společnostem ovládaným stejnou ovládající osobou která ovládá Emitenta a dceřiným společnostem Emitenta ke dni 1.5.2016 tyto pohledávky:

název firmy	splatnost	úrok. sazba p.a.	jistina k 1.5.2016	Vyčíslené nesplatné úroky k 1.5.2016
e-Finance Reality, s.r.o. I.	31.12.2017	14,00%	6 352 840,00 Kč	1 274 637,00 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. II.	31.12.2019	14,00%	10 500 000,00 Kč	700 583,00 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	po vyzvání	8,00%	3 000 000,00 Kč	21 699,00 Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	31.12.2032	14,00%	15 441 507,00 Kč	2 655 344,00 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	31.12.2017	14,00%	5 521 369,00 Kč	1 894 428,00 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. II.	po vyzvání	8,00%	500 000,00 Kč	0,00 Kč
eFi Palace, s.r.o.	31.12.2017	14,00%	0,00 Kč	0,00 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	Splátky dle smlouvy o koupi závodu	14,00%	3 145 748,16 Kč	539 986,00 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	31.12.2017	0,00%	430 000,00 Kč	0,00 Kč
Horské středisko Lipová	16.11.2018	14,00%	100 000,00 Kč	6 844,00 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	po vyzvání	8,00%	7 100 000,00 Kč	62 247,00 Kč
Radek Jakubec	31.12.2026	6,00%	1 900 000,00 Kč	64 600,00 Kč
CELKEM			53 991 464,16 Kč	7 220 368,00 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty (vyjma pohledávky za společností e-Finance Makléři, s.r.o. a pohledávky za Radkem Jakubcem) zejména za účelem koupě, rekonstrukcí a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

e-Finance, a.s. ani její dceřiné společnosti nebyly během dvanácti měsíců před datem prospektu účastníkem žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení, která měla nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo skupiny do níž emitent náleží.
Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k významné změně finanční ani obchodní situace emitenta

Oddíl N. Doplňující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,-Kč (slovy: dvamilionykorunčeských) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 100 (slovy: sto) kusů akcií na jméno o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč (slovy: dvacettisíckorunčeských) každá, vydaných jako kmenové akcie v podobě listinných cenných papírů.

2. Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 26.10.2001 JUDr. Jarmilou Červínkovou, notářkou se sídlem v Brně pod č. NZ 260/2001. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská smlouva, jakož i úplné znění stanov společnosti jsou na požádání dostupné v sídle společnosti na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00.
Společnost byla založena na dobu neurčitou, což je uvedeno v §2 stanov společnosti, a byla založena za účelem a s cílem dosahování zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Předmět podnikání společnosti uvedený výše v tomto prospektu v Oddíle E. je uveden v §3 stanov společnosti.

Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent ani žádný člen skupiny k datu vyhotovení tohoto Prospektu nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z emitovaných Dluhopisů. Neexistuje žádná závislost emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo výrobních procesech, které by měly zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta.

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty, např. zakladatelské dokumenty, společenská smlouva, stanovy společnosti, auditorské zprávy, účetní závěrky a jiné historické finanční údaje emitenta a jeho dceřiných podniků za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, a.s. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Do zakladatelských dokumentů, účetních závěrek, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné

nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.justice.cz.

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2014 a 31.12.2015. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku

Příloha k účetní závěrce za rok 2014
v plném rozsahu

Název společnosti:	**e- Finance, a.s.**
Sídlo společnosti:	**Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00**
Převažující předmět činnosti:	**činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost,**
Datum vzniku :	**19. 12. 2001**
IČO:	**26272504**
DIČ:	**CZ26272504**

I. Obecné údaje:

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec,MBA,MSc.....91%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2014 - 19.3.2014 zápis změny sídla firmy, dne 3.6.2014 byla mimořádná VH, na které bylo odsouhlaseno nové představenstvo a DR, nové stanovy

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2014 – sídlo společnosti se nachází od března 2014 na adrese Bratislavská 234/52, Brno , ke dni 20.5.2014 změna člena představenstva – nově Mgr.Daniel Sobotka

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Daniel Sobotka	- člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 255 54 824
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 277 54 979
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 29260833
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

5. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6.Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014 a účetní hospodářský výsledek za rok 2014 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014	Účetní hospodářský výsledek za rok 2014
e-Finance Reality, s.r.o.	- 5 162 tis. Kč	2 594 tis. Kč
Czech _roperte Fund, s.r.o.	437 tis. Kč	263 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 3 233 tis. Kč	201 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 121 tis. Kč	- 1 899 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	1 972 tis.Kč	-28 tis.Kč

1.7.Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 8	z toho: řídící pracovníci **0**
Osobní náklady celkem	**2 087**	
z toho: - mzdové náklady - nákl.na soc.zabezpečení - nákl.na zdrav.a ost.pojist. - sociální náklady	 **1 571** **340** **122** **54**	

1.8.Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

1.9.Výše půjček, záruk a ostatních plnění
-členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
-členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
-členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2014 nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2013, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytnosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

2.6.Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv.majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň.odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2013 firma vykázala zisk ve výši **872 834,59 Kč**

Rozdělení VH za rok 2013 do ZRF	**43 641,73 Kč**
Rozdělení VH za rok 2013 do nerozděl.zisku	**311 546,86 Kč**
Rozdělení VH za rok 2013 – vyplacené dividendy	**517 646,- Kč**
Rozdělení VH za rok 2012 – vyplacené dividendy	**517 647,- Kč**
Nerozdělený zisk k 31.12.2014	**655 957,13 Kč**

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **7 054 560 Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 394 887 Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **7 777 783 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **617 104 Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 464 tis.Kč
b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 7 790 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

a) z obchodního styku – 0 tis.Kč
b) v cizí měně - 0 tis.Kč
c) z úvěrů a půjček - nejsou
d) závazky kryté dle zástavního práva – nejsou
f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	7 996 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	4 282 tis.Kč	
vedení účetnictví	519 tis.Kč	
realitní činnost	2 969 tis.Kč	
ostatní	226 tis Kč	
Prodej zboží	2 169 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	2 169 tis.Kč	
Finanční činnosti	7 230 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	7 055 tis.Kč	
ostatní	175 tis.Kč	

3.4.Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5.Majetek v operativním pronájmu - není

3.6.Finanční pronájem - není

3.7.Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8.Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9.Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí
(druhy CP a emitentů, finanční výnosy) 100% e-Finance Reality, s.r.o.
100% e-Finance Developer, s.r.o.
100% Czech Property Fund, s.r.o.
100% eFi Palace, s.r.o.
100% e-Finance EU, a.s.

3.10.Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11.**Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2013**

Firma v roce 2012 vykázala zisk, který činil **872 834,59 Kč**.

3.12.Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti
- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13.Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14.Doplňující údaje k **Rozvaze k 31.12.2014**

AKTIVA

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 47 195 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,-Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
eFi Palace, s.r.o.	200.000,-Kč	45.021 tis.Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174 tis.Kč
e-Finance EU , a.s.	2.000.000,-Kč	2.000 tis. Kč
Celkem	47.700.000,-Kč	47.195 tis.Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **277.025 Kč**
Jedná se o pořízení nemovitosti – pozemku vedeného jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **77 775 185 Kč**
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	*splatnost*	*úrok. sazba:*	*zůstatek:*
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	470 000 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 673 970 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	7%	25 804 176 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	8 118 375 Kč
eFi Palace, s. r. o.	28.1.2044	7%	35 708 664 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 716 020 Kč**
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté, pohledávky z prodeje podniku:

Popis:	*splatnost*	*úrok. sazba:*	*zůstatek:*
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	106 356 Kč
Pohledávka z prodeje čás.podniku		7,5%	4 609 664 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka		**2 419 081 Kč**
Pohledávky za odběrateli	v částce	1 620 307 Kč
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2014	v částce	798 774 Kč
Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy	v částce	**196 375 Kč**
Na řádku č. 64 – Faktury přijaté v r.2014, náklad r. 2015	v částce	21 226 Kč
Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů	v částce	64 139 818 Kč
	CELKEM	**64 161 044 Kč**

PASIVA

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 679 399 Kč**

Na řádku č. 97 – nesplacený vklad do e-Finance EU,a.s.	v částce	**1 400 000 Kč**
Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy (bez vlast.dluhopisů)	v částce	**180 180 000 Kč**
Přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	**56 035 Kč**

Strana 5 (celkem 6)

Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – nevyplacené dividendy		v částce	**13 200 Kč**
Na řádku č. 113 –	srážková + zálohová daň za 12/2014	v částce	23 932 Kč
	daň z nabytí nemovitých věcí	v částce	49 483 Kč
	CELKEM	v částce	**73 415 Kč**
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy realit.klientů		v částce	689 879 **Kč**
Na řádku č. 117 –	přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	2 430 745 Kč
	přeplatky dluhopisy k vrácení	v částce	1 556 Kč
	zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 479 Kč
	srážky ze mzdy – exekuce	v částce	399 Kč
	Celkem	v částce	**2 435 179 Kč**
Na řádku č. 118	- kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	**261 455 Kč**
Na řádku č. 122	- časové rozl. nákladů r. 2014, zaplacené v r. 2015	v částce	**401 515 Kč**

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 37 725,- Kč.

V Brně dne: 18. 5. 2015

Zpracovala: Peřinová Jana

Mgr. Daniel Sobotka
člen představenstva

Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Strana 6 (celkem 6)

ZPRÁVA

NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu

společnosti

e-Finance, a. s.

o ověření roční účetní závěrky

za rok 2014

1. Obsah zprávy:

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

2. Přílohy:

1. Účetní výkaz rozvaha
2. Účetní výkaz zisku a ztráty
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu
4. Přehled o peněžních tocích
5. Příloha k účetní závěrce

1. Vykonavatel auditu:

Ověření účetní závěrky provedl auditor Ing. Milan Pavlacký se sídlem v Uherském Hradišti, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo oprávnění 0381, IČ 415 96 391.

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2014, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu sppolečnosti

e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2014, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2014, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Uherském Hradišti dne 18. května 2015

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2014

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	219.801	-2.680	217.121	227.315
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	64.019	-2.566	61.453	50.734
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	16.823	-2.566	14.257	5.538
B.II.1.	Pozemky	014	1.888	0	1.888	1.047
2.	Stavby	015	5.240	-517	4.723	4.491
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9.557	-1.911	7.646	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	47.196	0	47.196	45.196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	47.195	0	47.195	45.195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	91.621	-114	91.507	104.982
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	277	0	277	1.115
5.	Zboží	037	277	0	277	1.115
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	82.492	0	82.492	87.976
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	77.776	0	77.776	86.695
7.	Jiné pohledávky	046	4.716	0	4.716	1.281
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2.864	-114	2.750	10.617
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.419	-114	2.305	10.183
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	392
6.	Stát - daňové pohledávky	054	249	0	249	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	196	0	196	42
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	5.988	0	5.988	5.274
C.IV.1.	Peníze	059	299	0	299	145
2.	Účty v bankách	060	5.689	0	5.689	5.129
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	64.161	0	64.161	71.599
D.I.1.	Náklady příštích období	064	64.161	0	64.161	70.946
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	653

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	217.121	227.315
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	30.811	31.190
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2.000	2.000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2.000	2.000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26.680	26.680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26.680	26.680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	127
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	127
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	1.304	1.510
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	1.304	1.526
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	-16
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	656	873
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	185.908	195.825
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	181.636	183.979
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	1.400	2.444
4.	Závazky ke společníkům	099		
6.	Vydané dluhopisy	101	180.236	181.050
9.	Jiné závazky	104	0	485
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	4.011	6.444
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	397	843
4.	Závazky ke společníkům	110	13	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	301	80
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	43
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	73	131
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	690	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	35	34
11.	Jiné závazky	117	2.435	5.313
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	261	5.402
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	21
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	261	266
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	5.115
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	402	300
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	402	300
2.	Výnosy příštích období	124		

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.3.2015		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
Akciová společnost	Poradenství v oblasti řízení	227_000241153L0

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2014

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	Skutečnost v účetním období minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	2.169	7.200
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	838	6.355
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	1.331	845
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	7.996	16.953
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	7.996	16.953
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	8.634	14.963
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	186	385
2.	Služby	010	8.448	14.578
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	693	2.835
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	2.087	1.291
C.1.	Mzdové náklady	013	1.571	990
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	462	258
4.	Sociální náklady	016	54	43
D.	Daně a poplatky	017	145	327
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	2.214	185
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	0	114
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	25	193
H.	Ostatní provozní náklady	027	260	262
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	-3.988	849

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
X.	Výnosové úroky	042	7.054	7.419
N.	Nákladové úroky	043	8.395	6.778
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	176	218
O.	Ostatní finanční náklady	045	145	569
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-1.310	290
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	049	170	266
Q.1.	splatná	050	170	266
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	-5.468	873
XIII.	Mimořádné výnosy	053	6.000	0
R.	Mimořádné náklady	054	-124	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058	6.124	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	656	873
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	826	1.139

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.3.2015	

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
Akciová společnost	Poradenství v oblasti řízení	227_009241153L0

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

Cash Flow

ke dni 31.12.2014

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5.274
02		----- Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	826
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	3.555
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	2.214
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	1.341
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	4.381
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	11.812
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	20.789
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-9.815
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	838
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	16.193
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-617
19	A.4.	Přijaté úroky	1.278
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-375
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy,které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	16.479

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1.375
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	-1.375
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	-14.651
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	-14.651
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	453
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	-5.727
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	0

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.3.2015	

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
Akciová společnost	Poradenství v oblasti řízení	227_009241153L0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.
Bratislavská 234/52
BRNO-STŘED
60200

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)		
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A. 2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	A. +/- B. se zohledněním účtu 252		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	2 000	2 000
D.	Emisní ážio		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	Rezervní fondy		
E.1.	Počáteční stav	127	68
E.2.	Zvýšení	44	59
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	171	127

IČ: 26272504

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	Kapitálové fondy		
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční zůstatek	26 680	-680
H.2.	Zvýšení	0	27 360
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	26 680	26 680
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční zůstatek	349	408
I.2.	Zvýšení	0	0
I.3.	Snížení	1 096	59
I.4.	Konečný zůstatek	-747	349
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční zůstatek	-16	-16
J.2.	Zvýšení	16	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	-16
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	656	873

Sestaveno dne: 19.5.2015
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky:
Podpisový záznam:

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku

Ing. Milan Pavlacký, auditor, číslo osvědčení KA ČR 0581, 686 06 Uherské Hradiště, Prokopa Holého 738

ZPRÁVA

NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu

společnosti

e-Finance, a. s.

o ověření roční účetní závěrky

za rok 2015

1. Obsah zprávy:

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

2. Přílohy:

1. Účetní výkaz rozvaha
2. Účetní výkaz zisku a ztráty
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu
4. Přehled o peněžních tocích
5. Příloha k účetní závěrce

1. Vykonavatel auditu:

Ověření účetní závěrky provedl auditor Ing. Milan Pavlacký se sídlem v Uherském Hradišti, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo oprávnění 0381, IČ 415 96 391.

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2015, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2015, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2015, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Uherském Hradišti dne 18. dubna 2016

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	256176	-4044	252132	217121
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	58739	-3965	54774	61453
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	9925	-3965	5960	14257
B.II.1.	Pozemky	014	55	0	55	1888
2.	Stavby	015	95	-4	91	4723
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	80	0	80	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9557	-3823	5734	7646
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	48814	0	48814	47196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	48813	0	48813	47195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	124656	-79	124577	91507
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	25288	0	25288	277
5.	Zboží	037	25288	0	25288	277
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	71027	-79	70948	82492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	64269	0	64269	77776
4.	Pohledávky za společníky	043	1965	0	1965	0
7.	Jiné pohledávky	046	4793	-79	4714	4716
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	11924	0	11924	2750
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	11431	0	11431	2305
6.	Stát - daňové pohledávky	054	74	0	74	249
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	419	0	419	196
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	16417	0	16417	5988
C.IV.1.	Peníze	059	50	0	50	299
2.	Účty v bankách	060	16367	0	16367	5689
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	72781	0	72781	64161
D.I.1.	Náklady příštích období	064	71850	0	71850	64161
3.	Příjmy příštích období	066	931	0	931	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	252132	217121
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	29723	30811
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26872	26680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26872	26680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	171
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	273	1304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	273	1304
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	407	656
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	222376	185908
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	220552	181636
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	1400
6.	Vydané dluhopisy	101	220552	180236
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	1824	4011
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	712	397
4.	Závazky ke společníkům	110	19	13
5.	Závazky k zaměstnancům	111	231	301
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	67
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	265	73
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	30	690
10.	Dohadné účty pasivní	116	19	35
11.	Jiné závazky	117	481	2435
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	0	261
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	261
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	33	402
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	26	402
2.	Výnosy příštích období	124	7	0

Sestaveno dne: 15. 4. 2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a. s.	Předmět podnikání	Poznámka

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	001	780	2169
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	277	838
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	503	1331
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	15308	7996
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	15308	7996
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	11918	8634
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	282	186
2.	Služby	010	11636	8448
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	3893	693
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	3040	2087
C.1.	Mzdové náklady	013	2445	1571
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	554	462
4.	Sociální náklady	016	41	54
D.	Daně a poplatky	017	1217	145
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1915	2214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	8400	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	8400	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	5236	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	5236	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-34	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	73	25
H.	Ostatní provozní náklady	027	223	260
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	769	-3988

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	8790	7054
N.	Nákladové úroky	043	8974	8395
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	49	176
O.	Ostatní finanční náklady	045	83	145
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	048	-218	-1310
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	049	144	170
Q.1.	splatná	050	144	170
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	407	-5468
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0	6000
R.	Mimořádné náklady	054	0	-124
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058	0	6124
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	407	656
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	551	826

Sestaveno dne: 15.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Poznámka

Příloha k účetní závěrce za rok 2015
v plném rozsahu

Název společnosti:	**e- Finance, a.s.**
Sídlo společnosti:	**Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00**
Převažující předmět činnosti:	**činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost**
Datum vzniku :	**19. 12. 2001**
IČO:	**26272504**
DIČ:	**CZ26272504**

I. Obecné údaje:

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec,MBA,MSc.....91%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2015 - nebyly

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2015 - nejsou

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Daniel Sobotka	- člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 255 54 824
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 277 54 979
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 29260833
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

4. eFi Palace, s.r.o.
   Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
   IČ: 293 78 702
   Podíl na základním kapitálu činí 100%.

5. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

6. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

7. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6.Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2015	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015
e-Finance Reality, s.r.o.	-10 921 tis. Kč	- 5 759 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	570 tis. Kč	190 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-5 686 tis. Kč	-2 453 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	42 501 tis. Kč	135 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 106 tis.Kč	148 tis.Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	98 tis. Kč	-1 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 538 tis. Kč	- 162 tis. Kč

1.7.Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 10	z toho: řídící pracovníci 3
Osobní náklady celkem	**3 040**	
z toho: - mzdové náklady - nákl.na soc.zabezpečení - nákl.na zdrav.a ost.pojist. - sociální náklady	 **2 445** **444** **110** **41**	

1.8.Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: vyplacené dividendy za rok 2014 v celkové výši 1 687 tis. Kč

1.9.Výše půjček, záruk a ostatních plnění
-členům statutárních orgánů : 1 900 000,- Kč
-členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
-členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2014, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytnosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

2.6.Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv.majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň.odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2014 firma vykázala zisk ve výši **655 957,- Kč**
Rozdělení VH minulých let – vyplacené dividendy **1 687 000,- Kč**
Nerozdělený zisk k 31.12.2015 **273 180,- Kč**

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **8 789 420,- Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 973 838,- Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **8 972 025,- Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **1 813,- Kč** úrok z přijatých bankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích
a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 497 tis.Kč (z toho 7 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 0 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

a) z obchodního styku – 0 tis.Kč
b) v cizí měně - 0 tis.Kč
c) z úvěrů a půjček - nejsou
d) závazky kryté dle zástavního práva – nejsou
f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	15 308 tis.Kč	
z toho prohlídky vozidel Cebia	41 tis. Kč	
vedení účetnictví	589 tis.Kč	
realitní činnost	11 864 tis.Kč	
ostatní	2 814 tis Kč	
Prodej zboží	780 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	780 tis.Kč	
Finanční činnosti	8 838 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	8 788 tis.Kč	
ostatní	50 tis.Kč	

3.4.Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5.Majetek v operativním pronájmu - není

3.6.Finanční pronájem - není

3.7.Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8.Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9.Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí
(druhy CP a emitentů, finanční výnosy)

100% e-Finance Reality, s.r.o.
100% e-Finance Developer, s.r.o.
100% Czech Property Fund, s.r.o.
100% eFi Palace, s.r.o.
100% e-Finance EU, a.s.
100% eFi Palace Resort, s.r.o.
100% Horské středisko Lipová, s.r.o.

3.10.Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11.Vlastní kapitál - k 31.12.2015 činí **29 722 662,- Kč**
Firma v roce 2015 vykázala zisk, který činil 406 477,- Kč.

3.12.Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč splacen

3.13.Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14.Doplňující údaje k **Rozvaze k 31.12.2015**

AKTIVA

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 48 813 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	42 501 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	570 000,-.Kč
e-Finance EU , a.s.	2.000.000,-Kč	2 106 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	98 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 538 000,- Kč
Celkem	53 500 000,- Kč	48 813 000,- Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **25 288 128 Kč**

Jedná se o pořízení nemovitostí, vedených jako zboží

- bytový dům Chrlice v hodnotě 24 270 000,- Kč
- RD Lipovec v hodnotě 1 018 128,- Kč

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **64 269 047 Kč**

Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	*splatnost*	*úrok. sazba:*	*zůstatek:*
Firmě Horské středisko Lipová,s.r.o.	16.11.2018	14%	102 139 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 097 351 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2019	14%	10 738 778 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2032	14%	17 370 242 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 155 986 Kč
Firmě eFi Palace, s. r. o.	31.12.2017	14%	21 804 551 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 792 759 Kč**

Jde o pohledávky z prodeje podniku a ostatní půjčky poskytnuté:

Popis:	*splatnost*	*úrok. sazba:*	*zůstatek:*
Pohledávka z prodeje čás.podniku		14%	3 539 738 Kč
Firmě Ivo Škaroupka, s.r.o.	25.5.2016	10%	52 136 Kč
Firmě e-Finance Makléři,s.r.o.	31.12.2017	0%	430 000 Kč
Ostatní drobné půjčky			770 885 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **11 431 114 Kč**

Pohledávky za odběrateli v částce 11 431 114 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **419 290 Kč**

Na řádku č. 64 – Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 71 833 881 Kč

Fa přijaté v roce 2015, náklad r. 2016 v částce 16 671 Kč

	CELKEM	**71 850 552 Kč**
Na řádku č. 66 – výnos r. 2015, fa vystavená v r. 2016	v částce	**930 793 Kč**

PASIVA

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí		**26 872 399 Kč**
Na řádku č. 97 – závazky za ovládající osobou celkem v částce		**0 Kč**
Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy (bez vlast.dluhopisů)	v částce	219 520 001 Kč
přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	1 032 379 Kč
CELKEM	v částce	**220 552 380 Kč**
Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – krátkodobá půjčka	v částce	**19 518 Kč**
Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 12/2015	v částce	22 338 Kč
silniční daň 2015 – doplatek	v částce	3 600 Kč
daň z nabytí nemovitosti	v částce	35 860 Kč
DPH za měsíc prosinec 2015	v částce	202 836 Kč
CELKEM	v částce	**264 634 Kč**
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy od realit.klientů	v částce	**29 512 Kč**
Na řádku č. 116 – dohad spotřeby energií v roce 2015	v částce	**19 384 Kč**
Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	470 270 Kč
odvod exekuce za zaměstnance 12/2015	v částce	8 302 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 311 Kč
ostatní závazky	v částce	4 485 Kč
srážky ze mzdy – exekuce	v částce	966 Kč
Celkem	v částce	**480 883 Kč**
Na řádku č. 120 - kontokorent od Raiffeisen banky	v částce	**0 Kč**
Na řádku č. 123 - časové rozl. nákladů r.2015, zaplacené v r. 2016	v částce	**26 314 Kč**
Na řádku č. 124 - časové rozl. výnosů r.2016, zaplacené v r. 2015	v částce	**6 515 Kč**

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 35 000,- Kč, za ostatní služby 2 724,60 Kč.

V Brně dne: 15. 4. 2016

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513

Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva

Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Příloha k přiznání k dani z příjmů právnických osob

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2015

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21)	01	30811	2714	3802	29723
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	2000	0	0	2000
1.	Základní kapitál zapsaný v OR	03	2000	0	0	2000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	26680	2714	2522	26872
1.	Emisní ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26680	2714	2522	26872
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	12	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (ř.14+15)	13	171	0	0	171
1.	Rezervní fond	14	171	0	0	171
2.	Statutární fondy a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	1960	0	1280	680
1.	Nerozdělený zisk z minulých let	17	1304	0	1031	273
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	656	0	249	407
A.V.1.	Výsledek hospodaření účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 19.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
a.s.		

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

Cash Flow

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5727
02		----- Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	550
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	5228
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	1915
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-34
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	3163
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	184
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	5778
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-34877
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-6392
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-3474
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	-25011
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	-29099
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-1
19	A.4.	Přijaté úroky	180
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-113
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy,které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	-29033

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	900
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	900
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	38823
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	38823
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	10690
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	0
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	16417

Sestaveno dne: 19.4.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání	Poznámka